



**University of  
Zurich**<sup>UZH</sup>

**Zurich Open Repository and  
Archive**

University of Zurich  
University Library  
Strickhofstrasse 39  
CH-8057 Zurich  
[www.zora.uzh.ch](http://www.zora.uzh.ch)

---

Year: 2013

---

## **Der Einfluss der Gemeinden bei bürgerinitiiertem Alterswohnen**

Koch, Philippe ; Widmer, Thomas

**Abstract:** Der demografische Wandel führt zu grossen Herausforderungen in der kommunalen Alterspolitik: Im Alter haben Menschen vielfältigere Lebensentwürfe – und entsprechend unterschiedliche Bedürfnisse nach altersgerechten Wohnformen. Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte sind Ausdruck davon und können der Verwirklichung dieser Wünsche dienen. Für das Gelingen solcher Vorhaben können Gemeinden engagierte Seniorinnen und Senioren in ihrer autonomen Lebensgestaltung unterstützen.

Posted at the Zurich Open Repository and Archive, University of Zurich

ZORA URL: <https://doi.org/10.5167/uzh-71287>

Journal Article

Published Version

Originally published at:

Koch, Philippe; Widmer, Thomas (2013). Der Einfluss der Gemeinden bei bürgerinitiiertem Alterswohnen. Die Schweizer Gemeinde = La Commune Suisse = Il Commune Svizzero = Vischnaunca Svizra, 13(1):14-15.

# Der Einfluss der Gemeinden bei bürgerinitiiertem Alterswohnen

Der demografische Wandel führt zu grossen Herausforderungen in der kommunalen Alterspolitik: Im Alter haben Menschen vielfältigere Lebensentwürfe – und entsprechend unterschiedliche Bedürfnisse nach altersgerechten Wohnformen. Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte sind Ausdruck davon und können der Verwirklichung dieser Wünsche dienen. Für das Gelingen solcher Vorhaben können Gemeinden engagierte Seniorinnen und Senioren in ihrer autonomen Lebensgestaltung unterstützen.

Die durchschnittliche Lebenserwartung in der Schweiz ist in den letzten Jahrzehnten stetig gestiegen. Gleichzeitig sind Menschen im dritten und vierten Lebensabschnitt länger aktiv und haben vielfältige Bedürfnisse. Es zeichnet sich ab, dass traditionelle Vorstellungen des Alterns im familiären Zusammenhang und anschliessendem Übertritt in institutionelle Wohnformen (Alters- oder Pflegeheim) vermehrt durch weitere Lebensentwürfe abgelöst werden. Dieser Wandel betrifft die Gemeinden angesichts ihrer zentralen Rolle in der Alterspolitik besonders. Für Gemeinden, engagierte Bürgerinnen und Bürger sowie Fördereinrichtungen ist es wichtig, zu wissen, welche Erfolgsversprechenden Instrumente den Gemeinden überhaupt zur Verfügung stehen, um der zunehmenden Differenzierung der Wohnbedürfnisse im Alter zu begegnen. Im Auftrag der Age Stiftung ging das Institut für Politikwissenschaft der Universität Zürich in einer eben erschienenen Studie diesen Fragen nach und untersuchte die Rolle von Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten. In zahlreichen Gemeinden sind bereits bürgerinitiierte Alterswohnprojekte realisiert worden. Darunter werden Vorhaben verstanden, die von Bürgerinnen und Bürgern (und nicht etwa von beste-

henden Institutionen, Wohnbauträgern oder Gemeinden) lanciert und getragen werden, meist in der Absicht, organisiertes Wohnen im Alter zu fördern. In der Studie wurden sechs solche Projekte genauer betrachtet – eines soll hier exemplarisch dargestellt werden.

## Büsserach als Beispiel

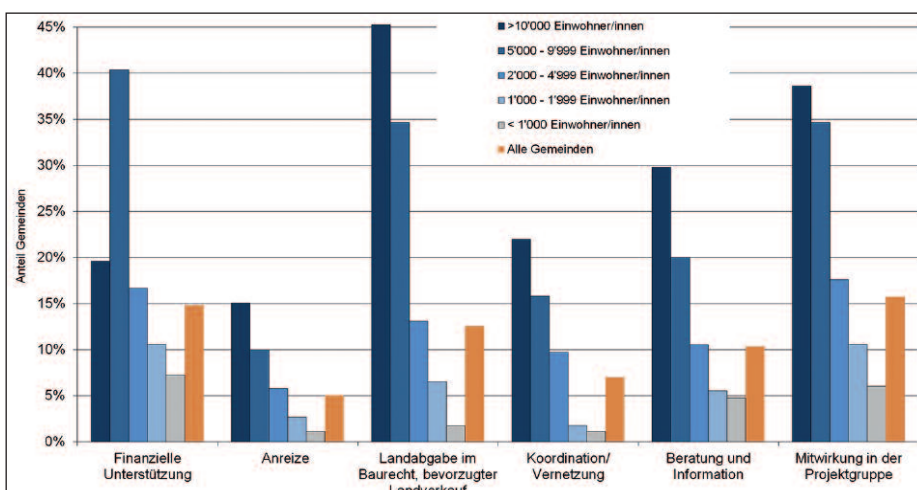
In der solothurnischen Gemeinde Büsserach mit rund 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern hat eine Genossenschaft dreizehn altersgerechte Wohnungen erstellt. Sie wurden im Sommer 2012 von den Mieterinnen und Mietern bezogen. Wie in vielen kleinen und mittleren Gemeinden dominieren auch in Büsserach Einfamilienhäuser die Siedlungsstruktur. Viele Einwohner haben vor oder während der Familienzeit Wohneigentum erworben. Nachdem die Kinder ausgeflogen sind, und das Rentenalter erreicht wurde, erweist sich das Leben im eigenen Haus jedoch oft nicht mehr als ideale Wohnform. Gleichzeitig möchten über 65-Jährige jedoch möglichst lange selbstständig wohnen. Sprich: In vielen Fällen wollen die Menschen weiterhin in der Gemeinde bleiben, sich dort engagieren – jedoch weder im eigenen Einfamilienhaus bleiben noch ins Alters- oder

Pflegeheim ziehen. Doch alternative, altersgerechte Wohnangebote sind in solchen Gemeinden rar.

Diese weitherum bekannte Situation hat 2008 eine Gruppe von Büsserachern dazu veranlasst, ein eigenes Wohnbauprojekt zu initiieren. Sie gründeten die Wohnbaugenossenschaft Lingenberg (WBGL) mit dem Ziel, Wohnungen zu bauen, die bis ins hohe Alter ein autonomes Leben in einer Gemeinschaft ermöglichen. Dem Bau ging ein nicht immer reibungsloser Planungsprozess voran. Wie bei vielen bürgerinitiierten Alterswohnprojekten war die Finanzierung des Vorhabens nicht von Beginn weg und über den gesamten Prozess gesichert. Privatpersonen überbrückten mit günstigen Darlehen Finanzierungslücken.

## Finanzen wie so oft als grösste Hürde

Nach anfänglicher Zurückhaltung konnten schliesslich der Gemeinderat und die Bevölkerung überzeugt werden, dass die Gemeinde die Parzelle kauft, um das Land der WBGL im Baurecht zur Verfügung zu stellen. So konnte der Eigenmittelbedarf entscheidend reduziert und die Realisierung erheblich erleichtert werden. Mit dem finanziellen Engagement ist die Gemeinde jedoch kein übermässiges Risiko eingegangen. Der Baurechtszins liegt über den aktuellen Hypothekenzinsen, sodass für die Genossenschaft ein Anreiz besteht, die Parzelle mittelfristig zu übernehmen. Zudem hat der Ersatzneubau eine Neugestaltung und Aufwertung des Ortskerns ermöglicht. Wie die Befragung aller Deutschschweizer Gemeinden zeigt, ist das Beispiel Büsserach kein Einzelfall. In rund dreissig Prozent aller Gemeinden, die an der Befragung teilgenommen haben, gibt es bürgerinitiierte Alterswohnprojekte. In grösseren Gemeinden ist der Anteil deutlich höher. Zudem sind grössere Gemeinden eher bereit, solche Projekte zu unterstützen, und nutzen dazu auch mehr Instrumente. Die am häufigsten eingesetzten Instrumente sind die Mitar-



Mögliche Unterstützung bürgerinitiiertem Projekte nach Gemeindegrösse. Quelle: Universität Zürich

beit in einer Projektgruppe, die direkte finanzielle Unterstützung etwa mit Darlehen oder Bürgschaften und drittens die Landabgabe im Baurecht resp. die Erleichterung des Landerwerbs.

Die Untersuchung der Universität Zürich zeigt deutlich, dass finanzielle Probleme den bürgerinitiierten Alterswohnprojekten die grössten Sorgen bereiten. Der Erfolg solcher Projekte steht und fällt jedoch mit ihrer Finanzierung. Erschwerend kommt hinzu, dass gemäss Befragung auch die Gemeinden eigene finanzielle Grenzen als grösste Hürde bei der Bereitstellung des Alterswohnangebotes ausmachen. Mehr als die Hälfte der an der Befragung teilnehmenden Gemeinden geben an, dass diesbezüglich Finanzprobleme ihre Handlungsmöglichkeiten einschränken. Dies ist die relevanteste Begrenzung kommunaler Alterswohnpolitik.

Konfrontiert mit einem Projekt in zweistelliger Millionenhöhe neigen besonders kleinere Gemeinden aus nachvollziehbaren Gründen dazu, sich eher zurückzuziehen als offensiv eine Beteiligung zuzusichern. Der Fall Büsserach zeigt jedoch, dass Erfolg versprechende Lösungen, die den Finanzhaushalt nicht übermässig strapazieren und das Engagement zeitlich befristen, durchaus auch zielführend sind.

### Herausforderung auch für die kommunale Alterspolitik

Die gesellschaftliche und demografische Entwicklung wird dazu führen, dass in den nächsten Jahrzehnten nicht nur mehr, sondern auch neue altersgerechte Wohnangebote nachgefragt werden. Wer dieses Angebot bereitstellen wird, ist jedoch offen. Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte werden – ergänzend zu öffentlichen Angeboten – sicher eine wichtigere Rolle spielen. Doch sind bürgerinitiierte Alterswohnprojekte mit spezifischen Herausforderungen verbunden, die ein Engagement von Gemeinden und zivilgesellschaftlichen Organisationen erfordern. Diesem Unterstützungsbedarf steht jedoch die oftmals auf Ad-hoc-Entscheidungen basierende kommunale Alterspolitik gegenüber. Die Befragung verdeutlicht, dass alterspolitische Themen zwar Eingang in die Gemeindepolitik gefunden haben. So verfügt rund die Hälfte der Gemeinden über ein Altersleitbild. Doch nur die wenigsten Gemeinden verfolgen eine verbindliche, an konkreten Zielen orientierte Alterspolitik. So ist in zwei Fünfteln aller Gemeinden das Altersleitbild unverbindlich ausgestaltet und beschränkt sich auf grobe Leitlinien. Anders gesagt: Die Alterspolitik ist also auf der kommunalen



Beispiel für bürgerinitiiertes Wohnen: das Projekt in buona compagnia in Bonaduz. Bild: R. Feiner

len Ebene angekommen, aber nur wenige Gemeinden realisieren bisher eine systematische Alterswohnpolitik.

Die Bewältigung künftiger Herausforderungen im Bereich Alterswohnen hängt mitunter davon ab, wie Gemeinden ihre Rolle definieren und über welche Handlungsoptionen sie verfügen. Auf Basis der Resultate der Untersuchung der Uni Zürich wurden auch Empfehlungen zuhanden der Gemeinden formuliert.

Eine aktive Alterspolitik, die bürgerinitiierte Alterswohnprojekte ermöglichen möchte, sollte Förderinstrumente strategisch entwickeln. In diesen Fällen kann die Gemeinde auf Projekte sachkundig und unkompliziert reagieren. Zudem kann es für Gemeinden eine Option sein, selber bürgerinitiierte Projekte anzuregen, oder bürgerschaftliche Netzwerke frühzeitig in die Entwicklung der Alterspolitik einzubinden. Gemeindepolitik wird oftmals von Finanzfragen geprägt. Dies ist bei der politischen Beurteilung von Alterswohnprojekten nicht anders. Dabei stehen kurzfristige Kosten nicht selten im Vordergrund, und der mittel- bis langfristige Nutzen wird, da oftmals schwierig zu kalkulieren, kaum berücksichtigt. Eine differenzierte finanzielle Risikoabwägung seitens der Gemeinde er-

öffnet allenfalls Spielräume, die für bürgerinitiierte Alterswohnprojekte entscheidend sein können. Schliesslich gilt es für die Gemeinden, Synergien oder positive externe Effekte, die mit einem solchen Projekt entstehen können, im Auge zu behalten. Die Aufwertung des Ortskerns kann eine Möglichkeit sein – die Schaffung von Infrastrukturen in der Altersversorgung eine andere.

### Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte sind immer auf Gemeinden angewiesen

Bürgerinitiierte Alterswohnprojekte können eine wichtige Rolle in einer umfassend gedachten kommunalen Alterspolitik spielen. Sie sind aber immer auf unterstützende Gemeindepolitik angewiesen. Passive Gemeinden werden Chancen, die Vorhaben sowohl für Menschen im Alter als auch für lokale Gemeinschaften bieten, weniger nutzen können.

Philippe Koch und Thomas Widmer

Thomas Widmer, Philippe Koch und Felix Strebel: Die Rolle von Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten, Zürcher Politik- und Evaluationsstudien Nr. 10, 2013, Institut für Politikwissenschaft Uni Zürich. Infos: [www.age-stiftung.ch/fokus-gemeinden](http://www.age-stiftung.ch/fokus-gemeinden)